



PROJEKтна NALOGA

ZA PROJEKTIRANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB – faze IDZ, IDP, DGD, PZI

POSEBNI DEL

INVESTITOR:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana

December 2024

Strokovne službe SSRS

Vsebina:

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA	2
1.1. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU GRADNJE	2
1.2. POVZETEK URBANISTIČNIH IZHODIŠČ IZ OPN	4
1.3. SKUPNA IZHODIŠČA ZA PROJEKTIRANJE DVEH OBJEKTOV	6
2. ZASNOVA OBJEKTOV IN STANOVANJ	8
2.1. Zahteve pri projektiranju objektov z najemnimi stanovanji in najemnimi oskrbovanimi stanovanji	8
3.0 PRIKLJUČEVANJE NA OBSTOJEČO JAVNO PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO	8

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

1.1. OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU GRADNJE

Zemljišče v lasti Stanovanjskega sklada RS se nahaja ob Sokolski in Lunačkov ulici v Mirni, na parcelah s št. 25/154, 25/510, 25/513, 25/517 – vse k.o. 1410 Mirna.

Skupna velikost zemljiških parcel, ki so v lasti SSRS in namenjena gradnji je 5.658,00 m².

Zemljišča so nepozidana, postavljena ob rob urbanega središča Mirne. V neposredni bližini so proti severu, vzhodu in zahodu obstoječi večstanovanjski objekti, na jugu pa objekti z javnimi storitvami: zdravstveni dom, lekarna, vrtec, šola in trgovine.

Podatki o lokaciji, ki so na spletu dostopni na povezavi :

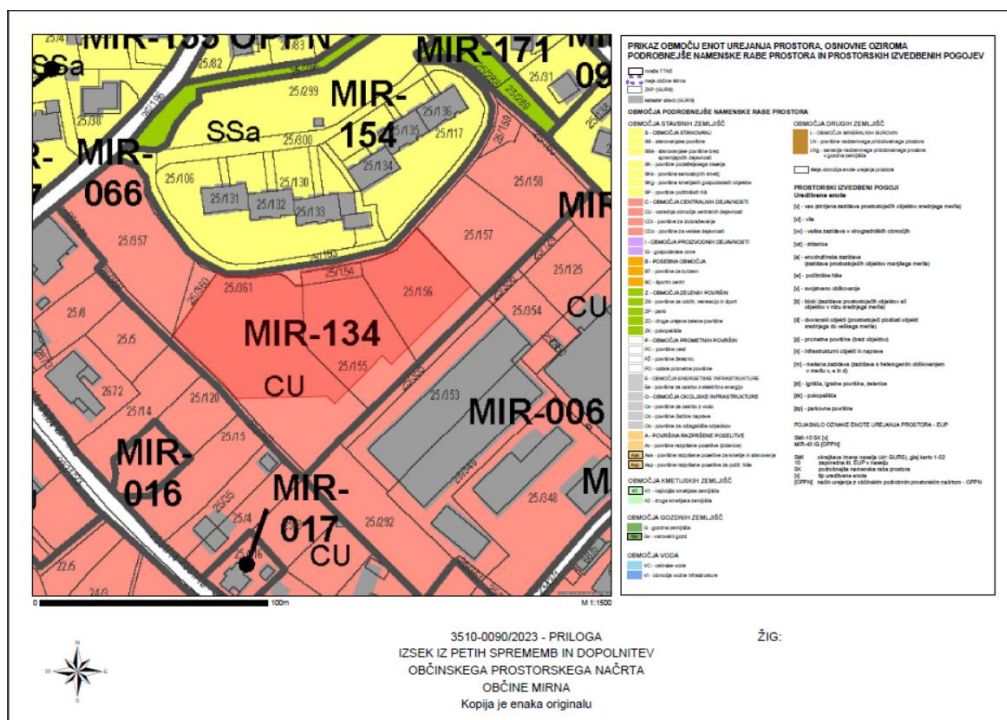
<https://www.google.com/maps/@45.9534024,15.0615994,3a,75y,22.71h,92.45t/data=!3m6!1e1!3m4!1sqi71QP8jVly4Whn1Bjt-tQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu>

OPN Mirna je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 13/2014 (21.03.2014) in je dostopen na spletni povezavi:

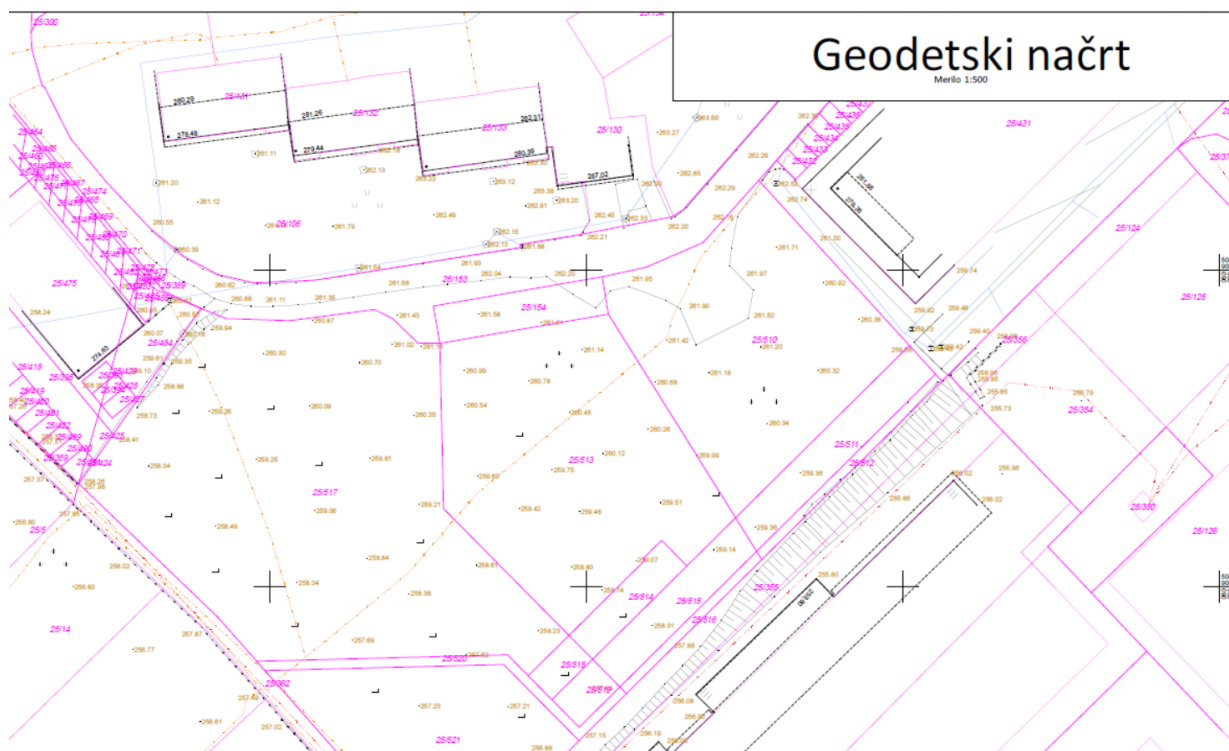
https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O212/5/1_tekstualni_del/11_odlok/11_2_odlok_cistopis/Odlok_o_OPN_Mirna_cistopis_revisions_2016_09_27.pdf

Sestavni del Projektne naloge posebni del je priložena Lokacijska informacija št. 3510-0090/2023-1 z dne 13.12.2023 in izsek grafičnega dela prostorskega akta.

Zemljišča so v EUP MIR14. Glede na namensko uporaba prostora so stavna zemljišča - površine za centralne dejavnosti (CU).



1. slika : Situacija, vir OPN Mirna , Izsek iz grafičnega dela prostorskega akta



2. slika : Izsek iz geodetskega posnetka, vir Geo – svet, geodetske storitve s.p., marec 2024,



3. slika : Ortofoto „vir Geo – svet, geodetske storitve s.p., marec 2024,

1.2. POVZETEK URBANISTIČNIH IZHODIŠČ IZ OPN

Povzetek urbanističnih izhodišč za zemljiške parcele SSRS :

- katastrska občina : 1410 MIRNA
- številka zemljiške parcele : 25/154, 25/ 510, 25/513, 25/517

1.2.1 NAMENSKA RABA PROSTORA :

Osnovna namenska raba : 25/154, 25/ 510, 25/513, 25/517: območja stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba : 25/154, 25/ 510, 25/513, 25/517: površine za centralne dejavnosti (CU)

Enota urejanja prostora : 25/154, 25/ 510, 25/513, 25/517 : MIR-134 CU (x)

Veljavni prostorski načrt občine :

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/14), Odlok o (1.) prvih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 47/16), Odlok o (2.) drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 53/2017),), Odlok o (3.) tretjih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 67/2021), Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Mirna (Uradno glasilo e- občina, št. 30/2023).

Prostorski izvedbeni pogoji:

Občina Mirna ima na svetovnem spletu objavljen Odlok o občinskem prostorskem načrtu z vsemi veljavnimi spremembami in dopolnitvami, prav tako tudi neuradno prečiščeno besedilo. Za navedeno območje so relevantni predvsem prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo CU (51. člen), splošni izvedbeni pogoji za oblikovanje (71.-90.člen) ter prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje v ureditveni enoti x (99.člen) :

51.člen

*1020 Območja centralnih dejavnosti (C) Na območjih centralnih dejavnosti so dopustne naslednje namembnosti oz. dejavnosti in vrste posegov: (1021) **površine za centralne dejavnosti (CU) (1021a)** dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti: • terciarne dejavnosti, • kvartarne dejavnosti, • poslovni prostori (pisarne), • **bivanje/stanovanja**, • proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov in zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti). (1021b) dopustne so naslednje vrste posegov: • za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov, • spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti, • **novogradnje objektov**, • dopustne postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo 3, ki je sestavni del tega odloka, • ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje in naprave), • vodnogospodarske ureditve.*

91. člen

X = svojstveno oblikovanje

99. člen

UREDITVENA ENOTA POSAMIČNI OBJEKTI S SVOJSTVENIM OBLIKOVANJEM (x) (1) Oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno.

(2) Odmiki: min. 6m od meje gradbene parcele, manjši odmik (4m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oz. roba venca do 8m nad urejenim terenom.

Manjši odmik je dopusten v območjih ohranjanja kulturne dediščine, kjer so objekti lahko z eno ali več stranicami postavljeni na parcelno mejo.

(3) Posegi na obstoječih objektih z elementi kulturne dediščine morajo upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov s svojstvenim oblikovanjem ter jih dopolnjevati. (4) Oblikovanje novih objektov je lahko svojstveno (posebno) vendar naj se pri tem vzdržuje skladno razmerje z okolico, z merili, s stavbnimi razmerji ter z načeli sestavljanja stavbnih volumnov značilnih in kakovostnih prvin arhitekture širšega območja.

Ker na območju zemljišč SSRS velja OPN, je investitor po nakupu zemljišča v Mirni z izdelavo variantnih rešitev dodatno preveril možnosti lokacije in bodoče pozidave na zemljiščih. Pridobljeni so bili tudi projektni pogoji. Z namenom posredovanja informacije o lokaciji in stanju obstoječe gospodarske in javne infrastrukture, so pogoji priloženi k tej projektni nalogi. Projektant iz predmetnega JN bo na potrjeno IDZ izdelal DPP in pridobil nove projektne pogoje.

1.3. SKUPNA IZHODIŠČA ZA PROJEKTIRANJE DVEH OBJEKTOV

Parcele s parcelnimi št. 25/154, 25/510, 25/513, 25/517 – vse k.o. 1410 Mirna so v lasti SSRS.

Skladno z urbanistično arhitekturnimi in ostalimi določili iz OPN Mirna namerava naročnik na parcelah graditi stanovanja v dveh večstanovanjskih objektih. V prvem objektu bo predvidoma 24 oskrbovanimi stanovanji, v drugem objektu pa predvidoma 30 stanovanj. Stanovanja bodo različnih velikosti. Skladno s svojo dejavnostjo bo naročnik vsa stanovanja oddajal v javni najem.

11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji in

11220 - Tri in večstanovanjske stavbe

Urbanistična in arhitekturna zasnova objektov in zunanje ureditve mora biti skladna s veljavnim prostorskim aktom in ostalo področno zakonodajo. Kot dodatna usmeritev v začetni fazi načrtovanja so informativno priloženi projektni pogoji, ki so bili pridobljeni na varianto študijo (ni priloženo k JN), ki je bila za naročnika izdelana po nakupu zemljišča.

Oba nova objekta se naj načrtujeta brez kleti in brez terasne etaže. Vsa pripadajoča parkirna mesta naj bodo na terenu, na zunanjem parkirišču na zemljišču naročnika.

Pri zasnovi novih objektov je potrebno upoštevati, da morajo biti večstanovanjski objekti in okolica zasnovani tako, da bo notranji in zunanji prostor celostno kakovosten, funkcionalen ter urejen. Pri načrtovanju je potrebno izkoristiti prednosti lokacije in novim stanovalcem, njihovim sosedom ter drugim prebivalcem Mirne omogočiti prijetno bivalno okolje.

Pri zasnovi novih stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati obstoječe grajeno okolje tako, da se bo zasnova, tipologija in višina novih objektov ustrezno prilagajala v grajeno okolje in ne bo izstopala iz obstoječih okvirjev.

Glede na OPN tlorisna in višinska gabarita objektov nista omejena.

V zasnovi objektov naročnik pričakuje enostavne, kompaktne, nečlenjene oblike in volumne objektov. Vertikalne površine (zunanje obodne stene objektov) naj bodo ravne, enotno oblikovane, brez zamikov in previsov med etažami in brez terasne etaže.

Barve fasad morajo biti iz spektra svetlih naravnih tonov. Vsiljive in izstopajoče in temnejše barve na fasadah niso dopustne.

Nakloni strešin so enokapni ali ravni oz. v minimalnih naklonih. Zagotoviti je potrebno tehnično sprejemljiv naklon, ki omogoča klasično odvodnjavanje padavinske vode s streh. Izbor kritin in barva kritin mora biti načeloma enotna, svetleči in bleščeči materiali niso dopustni.

Na strehah objektov je dopustno postavljati tehnične naprave za obratovanje stavbe, klimatske naprave, prezračevalne naprave, sončne zbiralnike, sončne celice, antene in druge tehnične naprave, ki naj bodo umeščene zadržano in oblikovno zastrti.

Dopustne so izvedbe zaprtih dostopov na streho vključno z vertikalnimi komunikacijami in se ne upoštevajo kot samostojna etaža.

Vsa stanovanja naj bodo racionalno in funkcionalno zasnovana . Kolesarnic z ustreznim številom parkirnih mest za kolesa je možno organizirati tudi ob stanovanjskih objektih v pomožnih zaprtih objektih, ki so pokriti in ustrezno zaščiteni . Enako velja za smetarnike oz. prostore za smeti. Prostorski izvedbeni pogoji za prometno urejanje so navedeni v 120. členu OPN Mirna .

Stanovanja , skupni deli (velja za oba objekta) in zunanja ureditev bodo po končani gradnji v celoti ostali v lasti investitorja, zato je že ob projektiranju potrebno razmišljati tudi o vzdrževanju in upravljanju , ki naj bo enostavno, tako da bodo stroški za lastnika objektov oziroma stanovalce nizki. Stanovanja se bodo oddala v javni najem zainteresiranim prosilcem z javnim razpisom . Pri načrtovanju objektov naročnik od projektanta pričakuje načrte in detajle ,ki bodo zasnovani funkcionalno, gospodarno , s preverjenimi , po možnosti tipskimi in za vzdrževanje ter upravljanje enostavnimi rešitvami.

K razpisnemu gradivu priloženo tudi Geološko geotehnično poročilo (izdelal Geoinženiring d.o.o., št. 82911/24, datum junij 2024) , ki v poglavju 8. določa geotehnične razmere in pogoje gradnje.

V višjih fazah projektiranja , ko bo znana dokončna zasnova in položaj objektov ter obremenitve temeljev, je nujno potrebno preveriti načina temeljenja.

Usmeritev naročnika je, naj se oba objekta v kolikor je mogoče na gradbeni parceli naročnika umestita izven območja, kjer so bili z raziskavami ugotovljeni posedki in bi bilo potrebno temeljenje globoko na pilotih. Pozicije izvedenih geološko- geotehničnih raziskav in lokacije predvidenih večjih posedkov so razvidene v grafičnih prilogah v Geološko geotehničnem poročilu.

Podzemna voda tekom geomehanskih raziskav ni bila registrirana. Izvedene raziskave in ugotovljena sestava tal na obravnavanem območju kažejo na to, da temeljna tla gradijo zelo nizko prepustni materiali in ne omogočajo možnosti izvedbe ponikanja.

Priključitev načrtovanih objektov je možen tudi na obstoječi toplovod ,ki poteka iz kotlovnice na biomaso. Kotlovnica se nahaja v sosednjem objektu (BIOMASA KOVAČIČ d.o.o.). V prilogi projektnih pogojev je povzetek iz tehničnega poročila ,ki ga je za namen seznanitve s kotlovnico pripravil predstavnik Biomase Kovačič d.o.o.

V vseh fazah projektiranja po tem JN v obeh objektih, v vseh načrtih upoštevati splošni del projektne naloge naročnika .

Izpolnjevanje zahtev, ki so podane v splošni projektni nalogi naročnika , bo naročnik preverjal v vseh fazah projektiranja . V kolikor usmeritve in zahteve iz splošne in posebne projektne naloge, ki jo je pripravil naročnik s strani projektantov ne bodo upoštevane v izdelani projektni dokumentaciji, bo take rešitve naročnik oz. recenzent zavrnil . Projektant bo moral uskladiti načrte z zahtevami naročnika lastne stroške, brez podaljšanih rokov za projektiranje.

Skozi dosežene GOI vrednosti nadzemnega dela objekta ter kazalnike površin in prostornin objekta (in zunanje ureditve) bo naročnik preveril ekonomičnost rešitev v vseh fazah projektiranja . Pri tem je pomembno predvsem čim višje razmerje med uporabno stanovanjsko površino in neto površino nadzemnega dela objekta, ki ne sme biti manjše od faktorja 0,86 .

Za oba večstanovanjska objekta in ostale ureditve na gradbeni parceli naročnika SSRS, bo gradbeno in uporabno dovoljenje pridobljeno sočasno v enem postopku. Sočasno se predvideva tudi gradnja obeh objektov.

2. ZASNOVA OBJEKTOV IN STANOVANJ

2.1. Zahteve pri projektiranju objektov z najemnimi stanovanji in najemnimi oskrbovanimi stanovanji

Za projektiranje večstanovanjskih stavb s stanovanji v fazah IDZ, IDP, DGD, PZI so natančne zahteve naročnika podane v Projektni nalogi za projektiranje večstanovanjskih stavb, Splošni del (pripravil : Stanovanjski sklad RS , Strokovne službe SSRS, december2024) in so priloga k temu JN za projektiranje.

Pri projektiranju oskrbovanih stanovanj je potrebno dosledno upoštevati Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje ter vso ostalo zakonodajo, pravilnike in smernice, ki pokrivajo področje gradnje oskrbovanih stanovanj.

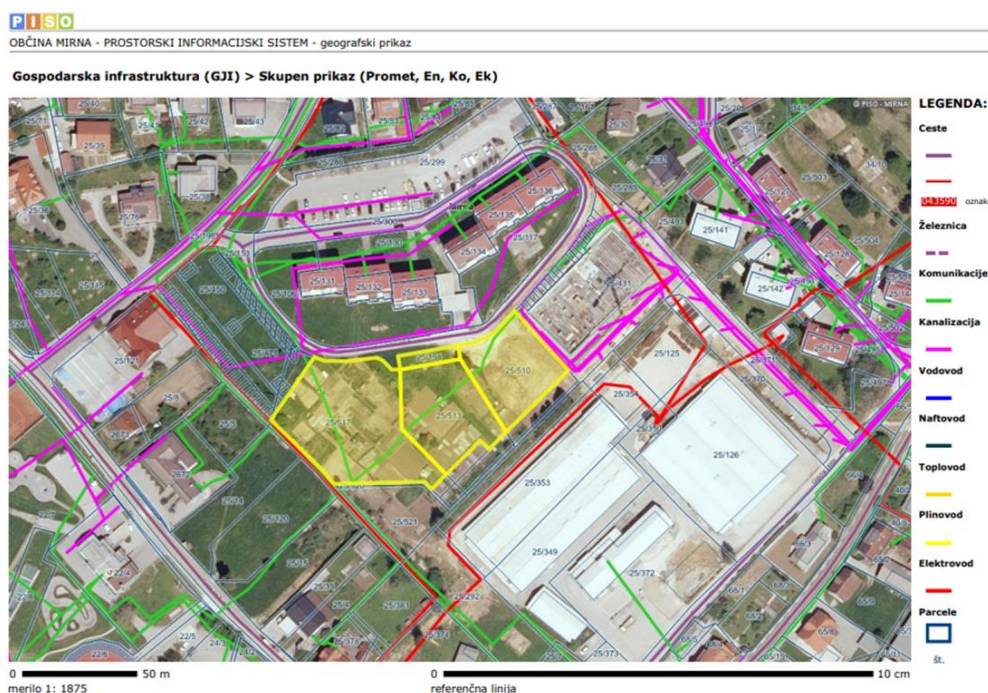
Zasnova stavb, stanovanj in ureditve okolice mora že v IDZ upoštevati vse zahteve veljavne zakonodaje s področja stanovanjske gradnje.

3.0 PRIKLJUČEVANJE NA OBSTOJEČO JAVNO PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

Splošno :

Podjetje Formalle d.o.o. iz Trzina je v fazi po nakupu zemljišča za naročnika SSRS izdelalo preizkus zazidljivosti lokacije s tremi objekti . V ta namen je bila izdelana variantna rešitev, ki je na gradbeni parceli predvidevala tri objekte s skupaj 54 stanovanji (od tega en objekt z 24 oskrbovanimi stanovanji) in pripadajočo zunanjo ureditev . Ker za nekatere odločitve naročnika v veljavnem prostorskem aktu OPN niso bili razvidni natančnejši pogoji za izvedbo priključitev na komunalno, energetsko ,prometno omrežje in infrastrukturo , se je na že izdelano variantno rešitev izdelala dokumentacija DPP s katero so se pridobili projektni pogoji nosilec urejanja prostora (NUP).Projektni pogoji so priloženi k temu javnemu naročilu za projektiranje. V nadaljevanju se je naročnik odločil za optimizacijo pri načrtovanju in je zmanjšal število objektov iz treh na dva ter ohranil število stanovanj. S strani izvajalca JN naročnik pričakuje novo projektno rešitev, ki bo upoštevala enako število načrtovanih stanovanj kot variantna rešitev (54) v dveh objektih (en objekt javna najemna stanovanja , skupaj 30 stanovanj, drugi objekt javna najemana oskrbovana stanovanja , skupaj 24 stanovanj) . Že pridobljeni projektni pogoji podjetja

Formalle d.o.o. so informativnega značaja in so namenjeni usmeritvi projektanta v začetni fazi načrtovanja. Na s strani naročnika potrjeno rešitev po tem javnem naročilu se bo izdelala dokumentacija DPP . Prav tako se bodo pridobili projektni pogoji na potrjeno idejno rešitev izvajalca.



Slika 4. Podatki PISO : gospodarska javna infrastruktura na lokaciji

Sestavni del Projektne naloge – posebni del so priloženi projektni pogoji mnenjedajalcev in drugih, kot sledijo:

1. Promet

Izdajatelj: OBČINA MIRNA ,Glavna cesta 28, 8233 Mirna
Številka: 351-0027/2024-2 , datum 13.6.2024

2. Komunala (komunalna in padavinska odpadna voda, ravnanje z odpadki)

Izdajatelj: Komunala Trebnje d.o.o., Metelkova ulica 30, 8210 Trebnje
Številka: 16457/2024 , datum 18.6.2024

3. Telekomunikacijsko omrežje

Izdajatelj: Telekom d.d., Cigaletova 15, Ljubljana,
Številka 133168-NM/760-SH ,datum 19..2024

4. Vpliv na vodni režim in stanje voda

Izdajatelj: DRSV Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto

Številka: 35506-1618/2024-2, datum 5.7.2024

5. Pogoji glede skladnosti projektne dokumentacije s prostorskim izvedbenim aktom:

Izdajatelj: Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele krajine, Seidlova cesta 1, Novo mesto,
Številka: 3510-0112/2024-2, datum 16.7.2024

6. Elektro omrežje

Elektro Celje d.d. je izdalo mnenje k projektu (ali mnenje za priključitev)
št. 1506214 z dne 3.9.2024.

7. Priklop na obstoječe javno vodovodno omrežje

Izdajatelj: Dana d.o.o., Glavna cesta 34, Mirna 8233
Številka: MM-548/24, datum 1.9.2024

8. Usmeritve za priključitev na obstoječe toplovodno omrežje : toplotna energija in priprava tople
sanitarne vode)

BIOMASA Kovačič d.o.o., Grm 12, 8210 Trebnje, m: 041 414 800, e: tajnistvo@at-kovacic.si,
Elektronsko sporočilo s strani andrej.novak@matrika.si z dne 23.8.2024